CÂMARA MUNICIPAL NISA

NORMAS DE HASTA PÚBLICA PARA VENDA DE LOTES DE TERRENO PARA CONSTRUÇÃO DE HABITAÇÃO, SITOS EM NISA

TÍTULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS

ARTIGO 1.º -OBJECTO

A presente norma tem por objeto a venda de dois lotes de terreno nº 1 e nº 4 destinados a construção, sitos na Estrada das Amoreiras, em Nisa:

Lote nº 1

Área e localização: 423,40 m2, sito na Estrada das Amoreiras, Concelho de Nisa, com artigo matricial urbano 2207 da União de Freguesias de Espírito Santo, nossa Senhora da Graça e São Simão (anteriormente artigo matricial urbano 1341 da Freguesia de Nossa Senhora da Graça, freguesia extinta) com a descrição da Conservatória do Registo Predial sob o nº 665/19920127.

Confrontações: norte João Bruno Couchinho; sul lote nº 2; nascente Azinhaga do Santo Menino e poente Azinhaga da Fonte da Aluada.

Lote nº 4

Área e localização: 502 m2, sito na Estrada das Amoreiras, Concelho de Nisa, com artigo matricial urbano 2209 da União de Freguesias de Espírito Santo, nossa Senhora da Graça e São Simão (anteriormente artigo matricial urbano 1344 da Freguesia de Nossa Senhora da Graça, freguesia extinta) com a descrição da Conservatória do Registo Predial sob o nº 668/19920127.

Confrontações: norte Lote nº 3; sul lote nº 5; nascente Azinhaga do Santo Menino e poente Azinhaga da Fonte da Aluada.

Descrição de construção nos lotes:

- Construção de moradias com alçado conjunto;
- Tipo de moradias: unifamiliares em banda contínua com a profundidade de dez metros;
- Área coberta: será de cem metros quadrados;
- Número de pisos: o número de pisos para cada moradia será de dois, rés-do-chão e primeiro andar e cave habitável, sendo admitido sótão não compartimentado, salvo os apoios estruturais necessários;
- Cércea: a cércea máxima para as moradias será de seis metros virgula cinquenta sendo a altura máxima da cumeeira de dois metros virgula setenta;
- Corpos balançados: serão permitidos corpos balançados com a profundidade máxima de um metro nas fachadas principais das moradias;
- Coberturas: será utilizada exclusivamente telha lusa com paredes laterais de guarda-fogo;
- Guarnecimento de vãos: será utilizada cantaria de granito polido azul da região;
- Caixilharia: as portas e janelas das fachadas principais das moradias serão em madeira a envernizar. Poder-se-ão colocar venezianas exteriores nos alçados principais;

- Revestimento e cores do alçado principal: rebocado com fraca rugosidade. Cor fundamental o branco. Poderão ser utilizadas outras cores complementares desde que exista um equilíbrio cromático que respeita a tradição da área onde se insere. Nos socos utilizar-se-á a tijoleira de barro natural;
- Muros fronteiros: Em alvenaria de tijolo rebocados e pintados da cor dos paramentos exteriores. Portas e grades superior em ferro de cor preta;
- Permitida a construção de anexos nos logradouros, somente a tardoz, com uma profundidade máxima de oito metros;
- Anexos no logradouro: ocupando a área máxima de seis por cento da área total do lote;
- O anexo pode encostar a um dos limites laterais do lote garantindo-se sempre uma passagem lateral com largura de três metros;
- A implantação de anexos não conforme com o atrás referido só poderá ser admitida, caso a caso, se tecnicamente fundamentada, designadamente por razões de topografia, acesso e/ou necessidade técnica de contenção de terrenos;
- Nestes casos, a área máxima de implantação não poderá ultrapassar os cinquenta metros quadrados;
- Nos casos referido e se a topografia do terreno o justificar, admite-se a construção de anexos com cave desde que a cércea máxima da construção, em relação à serventia de acesso, não exceda dois metros e oitenta;
- Os anexos só poderão ser destinados a garagem, arrumos, cozinha alentejana ou similar, sendo que os esgotos domésticos deverão ser ligados à rede interior da moradia.

ARTIGO 2.º -ENTIDADE ADJUDICANTE

A entidade adjudicante é o Município de Nisa, Pessoa Coletiva número 506612287, com sede no Praça do Município, 6050- 358 Nisa, telefone: 24541000; email: patrimonio@cm-nisa.pt (para envio das propostas).

ARTIGO 3.º - PEDIDOS DE ESCLARECIMENTO

Os pedidos de esclarecimento podem ser formulados por escrito (ex., para o email identificado acima), junto da Seção de Contratualização Pública e Património, até ao 2º terço do prazo de apresentação das propostas.

ARTIGO 4.º - INSPECÇÃO DO LOCAL

1. Os interessados poderão a qualquer momento inspecionar os lotes de terreno objeto do presente procedimento e realizar neles os reconhecimentos que entenderem indispensáveis à elaboração das respetivas propostas.

2. O pedido referido no número anterior terá de ser solicitado por escrito e confirmado pelo Município a data e hora.

3. Os lotes de terreno colocados à venda não são nem serão objeto de qualquer intervenção por parte da Câmara Municipal, sendo vendido no estado em que se encontra.

ARTIGO 5.º - JÚRI DO PROCEDIMENTO

O presente procedimento é dirigido por um júri constituído por cinco membros efetivos e dois suplentes, o qual será designado por deliberação da Câmara Municipal, a quem compete proceder à abertura das propostas e preparar os demais procedimentos com vista à adjudicação.

ARTIGO 6.º - PROPOSTA

1. A proposta será redigida em língua portuguesa e acompanhada dos documentos referidos no art.º. 9º.

2. Na proposta o concorrente manifesta a sua vontade de contratar e indica as condições em que se dispõe a fazê-lo, designadamente o preço de aquisição.

3. A proposta tem de ser assinada pelo concorrente ou seus representantes legais.

4. O concorrente fica obrigado a manter a sua proposta pelo tempo de duração do procedimento.

5. Não serão admitidas as propostas que contrariem o estipulado nas presentes normas.

ARTIGO 7.º - DOS CONCORRENTES

Qualquer pessoa maior de idade, pode concorrer ao presente procedimento.

ARTIGO 8.º - VALOR BASE DE LICITAÇÃO

1. O valor base de licitação para os lotes de terrenos:

- Lote de terreno nº 1 – 12.702,00€ (doze mil setecentos e dois euros)
- Lote de terreno nº 4 – 15.060,00€ (quinze mil e sessenta euros)

ARTIGO 9.º - DOCUMENTOS

A proposta tem de ser acompanhada dos seguintes documentos relativos ao concorrente:

a) Proposta de preço;

b) Documentos identificativos do concorrente;

ARTIGO 10.º - PRAZO E FORMA DE APRESENTAÇÃO DAS PROPOSTAS

1. As propostas, acompanhadas dos respetivos documentos, podem ser entregues em formato digital e enviadas para o email: patrimonio@cm-nisa.pt; em alternativa, podem ser entregues em formato papel, em envelope opaco e fechado em cujo rosto se escreverá a palavra "Proposta", o nome ou denominação do concorrente e a identificação do concurso "**VENDA DE LOTES DE TERRENO PARA CONSTRUÇÃO DE HABITAÇÃO, SITOS EM NISA**".

2. As propostas, poderão ser apresentadas até à data e hora de realização da hasta pública, nos termos definidos nos artigos seguintes.

TÍTULO II - DA HASTA PÚBLICA

ARTIGO 11.º - Realização

A hasta pública será realizada no dia 4 de dezembro de 2026 pelas 10 horas, na Sala de reuniões do rés de chão do Hospital Velho, sito na Rua de Santa Maria em Nisa;

ARTIGO 12.º - Direção

A praça é dirigida pelo júri do procedimento, composto por cinco membros efetivos e dois suplentes, designados por deliberação da Câmara Municipal, conforme referido no art.º 5º.

Artigo 13.º - Participação

1. Podem intervir na praça os interessados ou seus representantes.

2. Previamente ao início da praça, todos os interessados são esclarecidos de todas as regras de participação no procedimento, constantes destas Normas.

Artigo 14.º - Praça

1. A praça inicia-se com a abertura das propostas recebidas, havendo lugar a licitação a partir do valor da proposta mais elevada ou, se não existirem propostas válidas, a partir do valor base de licitação anunciado.

2. O valor dos lanços mínimos é de €50,00.

3. A licitação termina quando o presidente do júri tiver anunciado por três vezes o lanço mais elevado e este não for coberto.

4. Não havendo lugar a licitação por falta de interesse dos concorrentes, adjudica-se à melhor proposta apresentada por escrito desde que confirmada a sua validade; não havendo propostas escritas ou nenhuma for válida, não se procede à adjudicação do bem objeto de licitação.

Artigo 15.º - Adjudicação

1. Terminada a licitação nos termos do artigo anterior, o Júri adjudica provisoriamente o bem a quem tenha oferecido o preço mais elevado.

2. O adjudicatário provisório deve efetuar o pagamento de 10% do valor adjudicado no ato da adjudicação provisória.

3. No final da praça, é elaborado o respetivo auto de arrematação, que deve ser assinado pelos membros do júri e pelo adjudicatário provisório, se estiver presente.

4. No caso de não estar presente o adjudicatário provisório para a assinatura do auto de arrematação, compete ao júri do procedimento, através do seu presidente, notificá-lo para os devidos efeitos, incluindo para proceder ao pagamento do montante referido no nº 2 do presente artigo.

5. O adjudicatário provisório deve apresentar os documentos comprovativos de que se encontra em situação regularizada perante o Município de Nisa e o Estado em sede de contribuições e impostos, bem como relativamente à sua situação contributiva para com a segurança social, certidão permanente (início da atividade se particular), registo central de beneficiário efetivo (RCBE) no prazo de **10 dias úteis** a contar da data da adjudicação provisória.

6. A não apresentação dos documentos indicados no número anterior, por motivo imputável ao adjudicatário provisório, implica a não adjudicação definitiva do imóvel.

7. A decisão de adjudicação definitiva ou de não adjudicação compete à Câmara Municipal de Nisa.

Artigo 16.º - Escritura Pública

1. A transmissão do bem é efetuada por escritura pública, sendo por conta do adjudicatário definitivo (comprador) todos os encargos associados a esse ato.

2. A escritura pública de compra e venda é celebrada logo após a notificação da adjudicação definitiva, no prazo máximo de 60 dias.

3. A marcação da escritura pública de compra e venda será promovida pelo comprador, devendo atempadamente informar o Município de Nisa.

4. Caso não se realize a escritura pública dentro do prazo indicado no número 2, por motivos imputáveis ao comprador, o vendedor reserva-se o direito de revogar a decisão de adjudicação, não havendo neste caso lugar a qualquer devolução de valores entretanto pagos pelo adjudicatário, bem como de abrir novo procedimento concursal para venda do referido imóvel.

Artigo 17.º - Pagamento

O pagamento do preço de aquisição do bem, ao qual será deduzido o valor já pago previsto no nº 2 do art.º. 15º, deve ser efetuado no ato da realização da escritura pública.

Artigo 18.º - Não adjudicação

1 - Não há lugar à adjudicação, provisória ou definitiva, designadamente quando se verifique a prestação de falsas declarações, a falsificação de documentos ou o fundado indício de conluio entre os proponentes.

2 - No caso de o bem já tiver sido adjudicado definitivamente e se apurar que o adjudicatário prestou falsas declarações ou apresentou documentos falsificados, há lugar à anulação da adjudicação, sem prejuízo de eventual responsabilidade civil e criminal.

Artigo 19.º - Notificações

Consideram-se válidas todas as notificações efetuadas ao(s) adjudicatário(s), seja por correio, seja por email, seja presencialmente contra recibo.

Artigo 20.º - Casos omissos

Em tudo o que não esteja previsto no presente regulamento, são aplicáveis as normas do Código do Procedimento Administrativo e outra legislação aplicável.

O Presidente da Câmara Municipal de Nisa

Dr. José Dinis Samarra Serra

JOSE DINIS SAMARRA SERRA

Digitally signed by JOSE DINIS SAMARRA SERRA
Date: 2026.11.17 17:59:18 +00:00